

ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Jungner 1 mfl fastigheter

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret november 2019,
reviderad maj 2020



Dnr SBN 2019/000376

Uppdragsbeslut 2019-12-10

Samrådsbeslut 2020-02-04

Granskningsbeslut 2020-04-01

Antagande 2020-06-15

Laga kraft 2020-07-16

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret i Oskarshamns kommun. Följande personer har medverkat i planarbetet:

Oskarshamns kommun

Sarah Hassib Planarkitekt
Erik Hjertqvist planarkitekt
Regina Laine Planchef
Håkan Johansson Mark- och planingenjör
Göran Landenuis Mark- och exploateringsstrateg
Jerry Svensson Tekniska kontoret

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standard planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	5
Planens syfte	5
Läge och areal	5
Markägförhållanden	5
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Strandskydd	6
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	10
Sociala frågor	10
 GENOMFÖRANDE.....	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	12
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	13

INLEDNING

Fastigheten Jungner 1 är idag planlagd för kontor och samlingslokaler. Byggnaden som stod på fastigheten har rivits och det finns idag ett behov av fler parkeringsplatser i området. Del av Jungner 9 samt del av Kolberga 2:4 är planlagd som industri och lokalgata, dessa ska planläggas som gata. Delar av Kolberga 2:4 som idag regleras som GATA planläggs som parkeringar, både enskilda och allmänna.

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen (detta dokument) är till för att beskriva detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också beskrivningar av planens konsekvenser och hur det är tänkt att planen ska genomföras.

Nedan ges en inledande beskrivning av vad en detaljplan är och hur processen för just den här detaljplanen ser ut.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan ska upprättas när det ska byggas nytt eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

DETALJPLANEPROCESSEN - STANDARDFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard- eller utökat förfarande. Planförändringarna skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med standardförfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

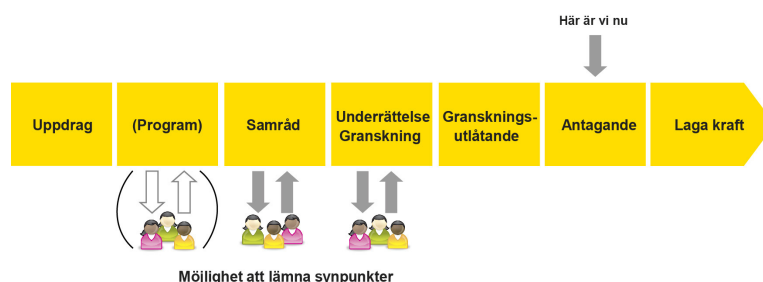
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning

Har synpunkter på planförslaget inkommit under samrådstiden görs eventuella ändringar i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen antagandeprövas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



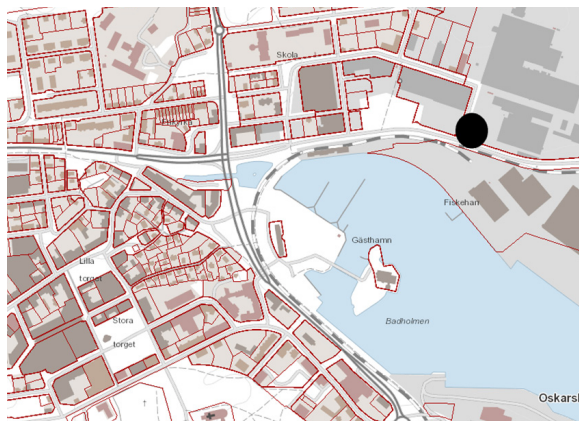
SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att planlägga för parkering på del av fastighet Kolberga 2:4, Jungner 1 och del av Jungner 9, samt planlägga för GATA på del av Kolberga 2:4 och del av Jungner 9.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet utgörs av en area på ca 4000 m² och ligger i anslutning till Saft AB och norra inre hamnen.



Översiktskarta, planområdet markerat med svart



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastighet Jungner 1 och del av Kolberga 2:4, samt del av Jungner 9.

Oskarshamns kommun är ägare av del av Kolberga 2:4, samt ägare genom köp av Jungner 1 (804 kvm).

Del av Jungner 9 (GATA) ägs av SAFT AB och ska förvärvas av Oskarshamn kommun (1084 kvm).



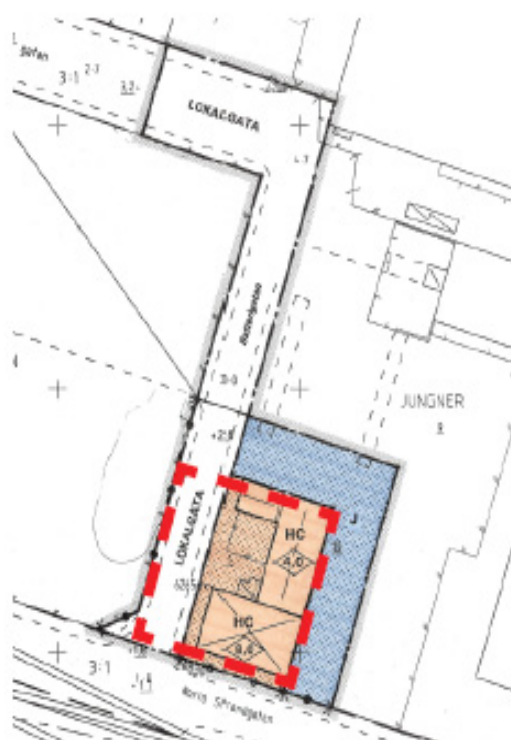
Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

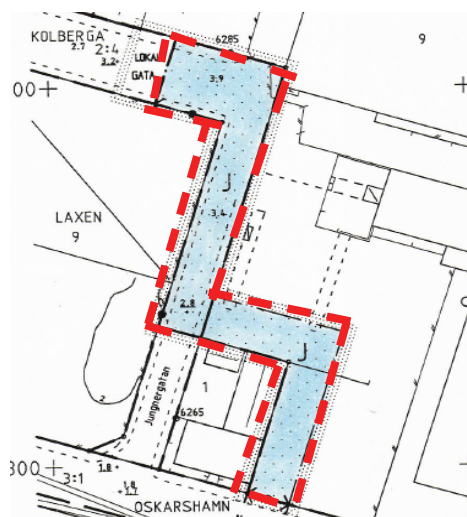
ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanen strider inte mot gällande Översiktsplan, antagen i oktober 2003.

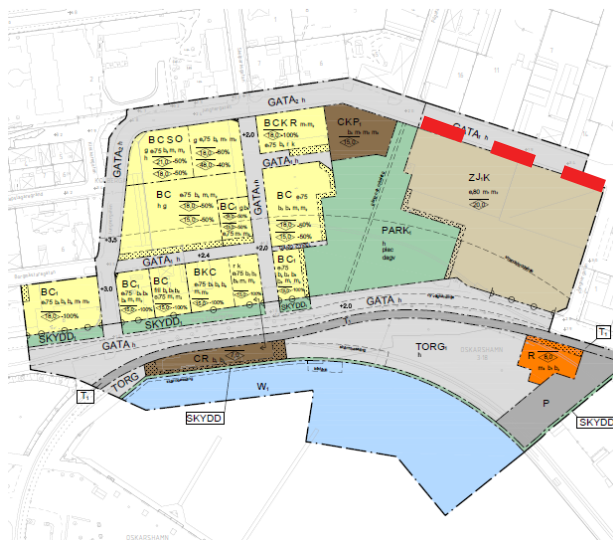
DETALJPLANER



Gällande detaljplan A4868.
Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött.



Gällande detaljplan A4923.
Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött.



Gällande detaljplan A5013
Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött.

Planområdet berörs av detaljplanerna för :
-A4868, del av Jungner 9 mfl fastigheter, laga kraft 1992-06-26. Genomförandetiden har gått ut och delar av detaljplanen är redan släckta genom att ny plan gäller för området.

-A4923, del av Kolberga 2:4 m.m, laga kraft 1998-12-08. Genomförandetiden har gått ut.

-A5013 norra inre hamnen, laga kraft 2017-07-14. Genomförandetiden har inte gått ut. Den går ut 5 år efter det att planen vann laga kraft. Planområdet som berörs är planlagt som GATA (allmän platsmark) och den nya detaljplanen syftar till att reglera gatumarken till parkeringar, både enskilda och allmänna. Berörda fastighetsägare är informerade och godkänner planförslaget.

STRANDSKYDD

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och den naturliga strandlinjen är sedan länge förändrad i centrala Oskarshamn genom utfyllnader som idag till största delen hårdgjorda kajer. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för aktuellt planområde.

I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken.

Strandskyddet avses upphävas inom de delar där strandskyddet återinträder.

Skäl att återropa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c § 1: ”*redan har tagits ianspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*”. Berört område får bestämmelsen a₁ på plankartan, strandskyddet är upphävt.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs ej av riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

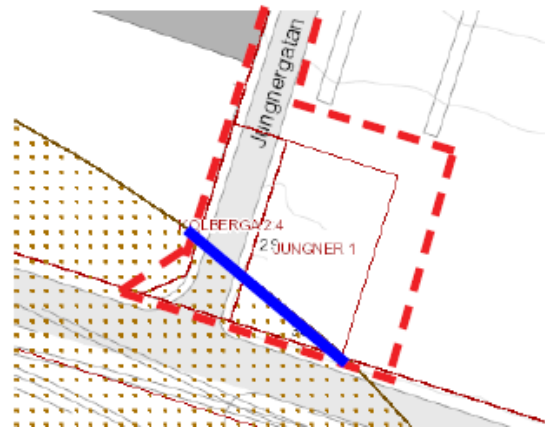
Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om en fornlämning påträffas inom planområdet. Om fynd görs av plats eller föremål som omfattas av fornminnesskydd ska arbetet stoppas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen, som har att besluta om och på vilka villkor arbetet får fortsätta.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i samband med val av planförfarande.

Denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas medfölja planens genomförande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se undersökningen för ställningstagande och motivering.



Del av planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött. Blå linje visar strandskydds-linjen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs av redan idag anspråkstagen mark och all mark inom området består av hårdgjorda ytor.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget berör mark planlagd för industri, gata, handel och samlingslokaler.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kombinerade jordarts- och berggrundskarta består marken i planområdet av huvudsak fyllnadsmaterial.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Geoteknisk undersökning bedöms inte behövas då ingen ny byggrätt planeras inom planområdet.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

EU:s vattendirektiv (Ramdirektivet för vatten) infördes i svensk lagstiftning år 2004 genom bland annat Vattenförvaltningsförordningen. Implementeringen av vattendirektivet bedrivs med hjälp av ett antal definierade miljökvalitetsnormer (MKN) som beskriver den kvalitet eller den "status" en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Platsen hör till delavrinningsområdet "inre Oskarshamnsområdet" inom huvudavrinningsområdet mellan Virån och Emån. Vatten från området rinner ut till Inre Oskarshamnsområdet (Östersjön) vilket i sin tur innebär en risk för att MKN vatten kan komma att försämrats. Den vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig.

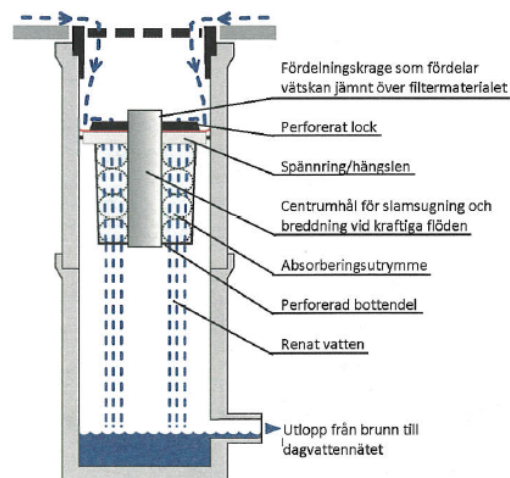
Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Åtgärder ska vidtas så att planförslaget inte försämrar statusen för vattnet, se vidare under rubriken *dagvatten*.

Dagvatten

Dagvatten från vägytor och parkeringsytor avleds ytledes och renas innan det kopplas på dagvattenledning och ut i recipienten.

Norra Strandgatan ska förses med rännstensbrunnar som har filter i sig. Dessa filter är ett gatubrunnsfilter som fungerar som enklare oljeavskiljare, "tvättar" förorenat vatten innan det släpps ut i dagvattensystemet och kan användas med olika slags absorbenter, se principskiss nedan.



Ecoline2tusen®



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Då området är uppfyllt och troligen förore-

nat lämpar det sig inte med infiltrationsytor i planområdet. Det ska istället finnas krav på anläggning som renar dagvattnet innan det når recipienten. Oskarshamns kommun ska leda dagvattnet från planområdet ner till brunnar försedda med tex Ecoline2tusen filter (*se skiss ovan*) så föroreningarna omhändertas på plats och inte förs vidare.

Anläggande, skötsel och underhåll åligger huvudmannen för området. Planbestämmelsen b₁ har införts på plankartan för att säkerställa att rening sker.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett potentiellt förorenat område enligt den nationella databasen för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet. Thorénska varvet på fastigheten Jungner 1 är identifierat och registrerat som branschklass 3 (Varv utan halogenerade lösningsmedel/giftiga båtbottnfärger). Området angränsar även till Batterifabriken, Oskarshamn/Saft som är ett konstaterat förorenat område. Området är även utfyllt vilket troligt tyder på att det är förorenat. Med detta i åtanke är planområdet högst troligt förorenat. Vid upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Radon

Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar klassificeras marken i högrisk och normalriskområden. Planförslaget tillåter ingen byggnation för stadigvarande användning.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insattid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Planområdet ligger cirka 2 meter över havet och löper därför en viss risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i planen. Om eventuella servicebyggnader uppförs inom planområdet ska dessa byggnader utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till + 2,7 m i RH 2000 inte skadar byggnaden. Tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå +2,7 m i RH 2000.

Vad gäller risk för översvämning så finns ett område planlagt för SKYDD i annan detaljplan (planen för Norra inre hamnen A5013) utanför det aktuella planområdet. Det är där åtgärder vidtas om havsvattennivån stiger.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och parkering

Planområdet ligger i korsningen mellan Jungnergatan och Norra Strandgatan. Planområdets parkering kommer trafikmatas från Jungnergatan. Del av Jungner 9 som planläggs för GATA används redan idag som gata och den del av Jungner 9 som planläggs som parkering används idag som parkering. Del av Kolberga 2:4 är redan den idag ianspråktagen som parkering (se bild nedan). Ytan planläggs som parkering för att kunna skapa både enskilda och allmänna parkeringar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget påverkar inte befintligt vägnät. Ett utfartsförbud placeras i planen från parkeringsplatsen mot Norra strandgatan, se svart markering på bild nedan.



Standardmåten för en parkeringsplats är 2,5 meter bred och 5 meter lång. Det rekommenderas dessutom vara ett fritt utrymme bakåt på 7 meter för att smidigt kunna ta sig in och ut. Enligt Boverkets Byggregler (BBR) bör parkeringsplats för rörelsehindrade vara 5 meter bred.

Planbestämmelsen ”parkering” används i de fall parkering av fordon eller en parkeringsanläggning utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, större cykelparkeringar eller garage.

Användningen inrymmer även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk, även verksamheter som är knutna till användningen så som möjlighet att till exempel tvätta fordon och enstaka laddstationer för elfordon eller liknande. Enklare ställplatser för husbil ingår i parkering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Markförlagda ledningar finns idag inom fastighet del av Kolberga 2:4 samt inom del av Jungner 9. Dessa ligger kvar oberörda.

Det dagvatten som uppkommer inom planområdet kommer att via filter i gatubrunnarna renas innan det leds på dagvattenledningar för att sedan rinna ut i recipienten.

Det innebär att allt dagvatten som tillkommer inom planområdet kommer att renas innan det lämnar planområdet, vilket innebär att orenat vatten inte når Östersjön.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen påverkar inte befintliga ledningar i området. Om flytt krävs sker det på bekostnad av Oskarshamn kommun.

Infiltraionsanläggningen för dagvattenhanteringen till kvartersmarken anpassas till kvartersmarkens beskaffenhet.

Kommunen står för kostnader och uppförande av anläggning och åtgärder för hantering av

dagvatten innan försäljning. Det är sedan huvudmannen för marken som ansvarar för skötsel och underhåll.

Planbestämmelsen b₁ (Dagvatten ska infiltreras/renas innan recipient) införs på plankartan för att säkerställa att hantering av dagvatten kommer ske inom kvartersmarken.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-09-30. I Agenda 50 finns verktygen för genomförande. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens program gällande personer med funktionsnedsättningar. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Barnperspektivet

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 ska ”alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt Oskarshamn”. Som en del i att uppnå detta har en checklista tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden.

Se separat barnchecklista för mer information.

GENOMFÖRANDE

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	februari 2020
Granskning	april 2020
Antagandeprövning	juni 2020

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla.

Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för den allmänna plats inom planområdet som är betecknad med GATA och har därmed ansvar för anläggande, drift och skötsel.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunstyrelsen i Oskarshamns kommun och samhällsbyggnadskontoret. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Ett avtal ingicks 2017 mellan Oskarshamns

kommun och Saft AB beträffande markområde inom nya detaljplanen. Inget exploateringsavtal behöver tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet att genom fastighetsreglering överföra gatumark (del av Jungnergatan) från Jungner 9 till Kolberga 2:4.

Kommunen initierar och bekostar erforderlig förrättning. I framtid ska del av mark betecknad med P (Jungner 1) säljas till Saft AB enligt avtalet ovan, dvs fastigheten Jungner 1 kan enligt detaljplanen i framtiden regleras till fastighet Jungner 9.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter:

- Del av Jungner 9 – ägs av Saft AB
- Jungner 1 – ägs av Oskarshamns kommun genom köp
- Del av Kolberga 2:4 – ägs av Oskarshamns kommun

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun vilket innebär att vatten- och avloppsledningar ska anslutas till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät. Vatten- och avloppsledningar finns i Jungnergatan inom planområdet.

Kommunen ansvarar för anläggning av infiltrationsanläggningar/filter av dagvatten inom planområdet.

Energi

Elledningar finns nedlagda i Jungnergatan inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

Förrättningskostnad 50 000:-

Köp gatumark (del av Jungnergatan),
1084 m² 314 000:-

Detaljplanearbete enligt planavtal, KS
100 000:-

Köp av Jungner 1, rivning byggnad och
iordningställande av parkeringsplatser
4 450 000:-

Dagvattenfilter kostar ca 500:-/år/st att byta.

Summa: 4 914 000 kronor

Inkomster

Framtida försäljning av P,(Jungner 1),
804 m² 2 000 000 :-

Detaljplanearbete enligt planavtal, planavd.
100 000:-

Summa: 2 100 000 kronor

I övrigt förorsakar detaljplanen inga övriga
utgifter eller inkomster för Oskarshamns
kommun.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut vid bygglovgivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

På fastighet Jungner 1 är byggnaderna som använts som kontor redan rivna. Planens genomförande har ingen påverkan på platsen då ytorna redan är hårdgjorda och ianspråkstagna. Den gata som planläggs i planområdet används redan idag då den färdigställdes och togs i bruk när marken var planlagd för industri.

Saft AB är i behov av fler parkeringsplatser vilket detaljplanen syftar till att lösa. Dessa pareringsplatser kommer kunna användas av kommunen när verksamheten har stängt och det sker evenemang vid hamnområdet.

Detaljplanen strider ej mot gällande översiktsplan, antagen i oktober 2003.

Delar av detaljplanen ligger inom strandskyddat område. Skälet till upphävande av strandskyddet inom planområdet, enligt Miljöbalken 7 kap 18 c§, 1, marken är redan ianspråktagen.

Planförslaget bedöms inte medföra sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kulturnatur-, sociala eller materiella värden. Den medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön.

Detaljplanen ger möjlighet att genom fastighetsreglering överföra gatumark (del av Jungnergatan) från Jungner 9 till Kolberga 2:4. Kommunen initierar och bekostar erforderlig förrättning.

Den del av detaljplanen som berörs av gällande detaljplan A5013 ,norra inre hamnen, har en genomförandetid som inte har gått ut. Den går ut 2022-07-14 men berörda fastighetsägare är informerade och godkänner planförslaget.

Marken i planområdet är troligtvis förorenad och vid upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.

En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Dagvatten som uppkommer inom planområdet kommer renas via filter i dagvattenbrunnar. Inget dagvatten kommer då lämna planområdet orenat. Att kommunen inte valt att specificera vilken metod som ska anläggas är för att dessa tekniker och metoder uppdateras och förbättras med tiden och kommunen vill inte låsa fast sig vid en speciell teknik.

Om eventuella servicebyggnader uppförs inom planområdet ska dessa byggnader utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till + 2,7 m i RH 2000 inte skadar byggnaden. Tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå +2,7 m i RH 2000.



Oskarshamns
kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Oskarshamns kommun, Varvsgatan 8, Box 706, 572 28 Oskarshamn
tel: 0491-880 00, e-post: sbk@oskarshamn.se